

房地产

房地产行业周报

央行降准流动性获改善、基本面反弹确定性增强

评级：增持（维持）

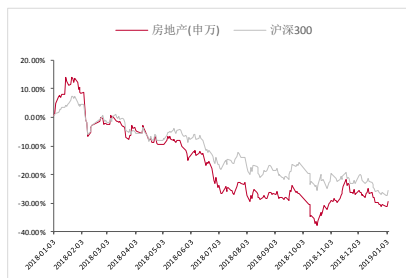
分析师：倪一琛

执业证书编号：S0740517100003

电话：021-20315288

 Email: niyc@r.qtzq.com.cn
基本状况

上市公司数	137
行业总市值(亿元)	20657.85
行业流通市值(亿元)	16988.88

行业-市场走势对比

相关报告
重点公司基本状况

简称	股价 (元)	EPS				PE				PEG	评级
		2017	2018E	2019E	2020E	2017	2018E	2019E	2020E		
000002.S	万科	24.93	2.54	3.23	4.13	5.37	9.81	7.73	6.04	4.64	0.27
600048.S	保利	12.23	1.32	1.70	2.17	2.71	9.27	7.19	5.64	4.51	0.27
601155.S	新城	25.10	2.71	4.69	6.69	8.29	8.29	5.36	3.75	3.03	0.12
600153.S	建发	7.18	1.17	1.44	1.65	1.92	6.14	4.99	4.35	3.74	0.28

备注：

投资要点
行业跟踪：
■ 一手房：成交环比增速-27.79%，同比增速 19.25%（按面积）

本周中泰跟踪的 40 个大中城市一手房合计成交面积 459.58 万方，环比增速-27.79%，同比增速 19.25%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-34.43%，-34.38%，-10.35%；同比增速分别为 44.30%，23.86%，6.00%。

■ 二手房：成交环比增速-44.84%，同比增速-20.69%（按面积）

本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 57.35 万方，环比增速-44.84%，同比增速-20.69%。其中，一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为-62.95%，-40.96%，-2.16%；同比增速分别为-34.68%，-9.46%，-30.51%。

■ 库存：可售面积环比增速 3.97%（按面积）

本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 4681.68 万方，环比增速-21.36%，去化周期 30.34 周。其中，一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-34.22%，-10.71%，-0.49%。一线、二线、三线去化周期分别为 29.02 周，30.54 周，35.46 周。

■ 10 个重点城市推盘分析（数据来源：中指）

根据中指监测数据，（12月24日至12月30日）重点城市共开盘 90 个项目，合计推出房源 20132 套，其中一线城市开盘 5816 套，占比 28.89%；开盘项目平均去化率达到 64.3%，其中二线城市平均去化率为 61%。

投资建议：上周五 1 月 4 日，央行宣布降准，预计释放资金约 1.5 万亿，中长期资金约 8 千亿。纵观历次降准周期，板块均享受较高的相对收益；行业供需两端基本面，也在 1-2 季度后得到明显改善。同时，行业政策面逐渐清晰，18 年底的各项重要会议结束，因城施策的微调已形成基本预期。我们认为流动性的改善大体在预期之内，配合政策端边际放松，板块基本面的反弹也具备较强确定性。此时板块的相对收益已经部分反映了流动性宽松与政策改善预期，但政策回暖带来的板块与基本面反弹大趋势不会变。对于标的选择，考虑到此时仍处基本面探底阶段，推荐安全边际较高的行业龙头，如：万科、保利地产；同时推荐受益于流动性改善的优质一线房企，如：新城控股、华夏幸福等。

风险提示：三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧。

内容目录

1、行业要闻	- 3 -
2、公司要闻	- 5 -
3、基本面回顾	- 7 -
3.1 40个大中城市一手房成交分析（18/12/29-19/01/04）	- 7 -
3.2 10个重点城市推盘分析（数据来源：中指）	- 10 -
3.3 15大中城市住宅可售套数分析（2019-01-04）	- 10 -
3.4 14个大中城市二手房成交分析（18/12/29-19/01/04）	- 12 -
4、投资建议及风险提示	- 14 -

图表目录

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）	- 7 -
图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）	- 7 -
图表 3：主要城市一手房本周成交面积环比增速	- 7 -
图表 4：40大中城市一手房详细成交数据（套数：万套；面积：万方）	- 8 -
图表 5：重点城市推盘（近八周）	- 10 -
图表 6：重点城市开盘平均去化率（近八周）	- 10 -
图表 7：重点城市推盘产品结构	- 10 -
图表 8：重点城市推盘产品结构	- 10 -
图表 9：合计可售套数及去化周期（按面积）	- 11 -
图表 10：一线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 11 -
图表 11：二线城市可售套数及去化周期（按面积）	- 11 -
图表 12：三线城市可售套数及去化周期	- 11 -
图表 13：15大中城市库存量数据分析（套数：万套，面积：万平方米）	- 12 -
图表 14：二手房成交面积环比增速（周数据）	- 13 -
图表 15：二手房成交面积同比增速（周数据）	- 13 -
图表 16：主要城市二手房本周成交面积环比增速	- 13 -
图表 17：14大中城市二手房详细成交数据（套数：万套，面积：万方）	- 13 -

1、行业要闻

- **香港特区行政长官林郑月娥表示特区政府考虑大幅增加土地供应。(新华社)**

新华社香港 12 月 31 日电 香港土地供应专责小组 31 日向香港特区行政长官林郑月娥提交报告,就整体土地供应策略和土地供应选项作出建议。林郑月娥表示,政府必须多管齐下,大幅增加土地供应。

- **重庆调整主城房产税起征点: 17630 元/平方米。(新京报)**

重庆市住房和城乡建设委员会官方网站 2019 年 1 月 1 日发布公告,按照《重庆市人民政府关于修订〈重庆市关于开展对部分个人住房征收房产税改革试点的暂行办法〉和〈重庆市个人住房房产税征收管理实施细则〉的决定》(市人民政府令第 311 号)规定测算,2019 年主城区个人新购高档住房是指成交建筑面积价格达到 17630 元/平方米及以上的住房。

- **天津市土地市场“爆发式补仓”,共挂牌 15 宗经营性土地,土地面积合计 62 万平方米,挂牌起始总价逾 35 亿元。(和讯网)**

2018 年的最后一个工作日,记者从市土地交易中心获悉,本市土地市场出现“爆发式补仓”,共挂牌 15 宗经营性土地,土地面积合计约 62 万平方米,挂牌起始总价逾 35 亿元。

- **住建部政策研究中心主任:未来住房制度已经确立,四类住房构成供应体系,以实现“市场稳定、住有所居”的发展目标。(华夏时报)**

12 月 29 日,由中国人民大学国家发展与战略研究院主办的中国住房支付能力指数暨纪念住房制度改革 20 周年研讨会在京举行。会上,住建部政策研究中心主任秦虹在发言中指出,未来的住房制度改革思路已经非常清楚,主要包括:围绕“房住不炒”的长期定位,确立“保障与市场、租购并举”的供应体系,坚持“长效机制、因城施策”的调控思路,实施“中央定方向、城市负总责”的工作机制,实现“市场稳定、住有所居”的发展目标。

- **58 同城发布 2018 年住房租赁报告,2000 元/月以下需求占比近八成。(证券日报)**

近日,58 同城、安居客发布了《2018 年中国住房租赁报告》(以下简称报告)。数据显示,流动人口及高校毕业生为当前住房租赁市场主要需求群体,租金在 2000 元/月以下的刚性租赁需求占市场主导地位,沪京深三地租赁房源供应量居全国前三名。

- **2018 年内北京楼市入市套数是最近 4 年的最高点,成交套数达最低点。(证券时报网)**

北京楼市供应继续井喷。中原地产研究中心统计数据显示:2018 年内北京楼市入市的商品房住宅套数高达 44841 套,是最近 4 年的最高点,同比涨幅高达 65%。在供应量井喷的同时,成交套数 2018 年只有 25052 套,刷新年度最低记录。历史上连续 2 次出现年成交新建商品房住宅不足 3 万套的情况。

- **2018 年全年,销售 TOP100 房企拿地总货值超过 10 万亿元,较 2017 年降幅达到 13%。(证券日报)**

2018 年,虽各地土地流拍现象很多,但率先降价促销拿回销售款的房企仍然抓住了市场机遇,储备了不少土地。据克而瑞地产研究统计,2018 年全年,销售 TOP100 房企拿地总货值超过 10 万亿元,较 2017

年降幅达到 13%，其中，26 家房企全年拿地货值超过 1000 亿元，22 家房企拿地建筑面积超过 1000 万平方米。总体来看，2018 年，房企更倾向于收紧投资准备“过冬”。

■ **杭州主城区出让 4 宗地块，包括 2 宗宅地及 2 宗商地，总出让面积 150 亩，可建面积 29.1 万平米，总起价 43.3 亿元。（观点地产网）**

1 月 2 日，杭州主城区出让 4 宗地块，包括 2 宗宅地及 2 宗商地，总出让面积 150 亩，可建面积 29.1 万平米，总起价 43.3 亿元。其中，2 宗宅地分别位于拱墅区大关单元和江干区笕桥生态公园单元，商地则分布于滨江区中兴单元和笕桥单元。

■ **截至 2018 年 12 月底，北京共落实保障性安居工程用地 417 公顷，计划完成率为 119%，超额完成年度总量任务。（证券时报网）**

据北京市规划和自然资源委员会，截至 2018 年 12 月底，本市共完成保障性安居工程用地 417 公顷，计划完成率为 119%，超额完成年度总量任务；其中公租房、棚改安置房、定向安置房和中央军队用地等均超额完成。

■ **国务院批复北京城市副中心控制性详细规划，明确强调，要健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。（澎湃网）**

据新华社，1 月 3 日，国务院批复同意《北京城市副中心控制性详细规划(街区层面)(2016 年-2035 年)》，明确强调，要健全多主体供给、多渠道保障、租购并举的住房制度。

■ **东原新年扩储：10.88 亿元摘重庆沙坪坝两宗宅地。（观点地产网）**

1 月 3 日，重庆市公共资源交易中心以拍卖的方式出让沙坪坝区两宗宅地，总出让面积为 8.85 万平方米，总起价 8.85 亿元，最终，由东原以 10.88 亿元总价竞得两宗地块。

■ **广州黄埔 4.25 亿元挂牌 25 亩商地，须自持 70%建面物业。（观点地产网）**

1 月 2 日，广州黄埔区挂牌一宗商地，编号 LG-NG-01，宗地面积为 16784 平米（25 亩），地块起价 4.25 亿元，挂牌（报价）时间为 2019 年 1 月 26 日至 2019 年 2 月 1 日。

■ **央行下调存款准备金率 1 个百分点，释放资金约 1.5 万亿元。（观点地产网）**

1 月 4 日，据央行官网，为进一步支持实体经济发展，优化流动性结构，降低融资成本，中国人民银行决定下调金融机构存款准备金率 1 个百分点。其中，2019 年 1 月 15 日和 1 月 25 日分别下调 0.5 个百分点。

■ **苏州 7 宗地拍出 126.6 亿元，总出让面积 48.2 万平米。（观点地产网）**

1 月 4 日，苏州主城区出让 7 宗地块，编号为苏地 2018-WG-30 号至 38 号（除 31 号、36 号），总出让面积 48.2 万平米，总建筑面积 92.5 万平米，总起始价 110.2 亿元，地块分布于吴中区（3 宗）、相城区（2 宗）、工业园区（1 宗）和高新区（1 宗）。

■ **杭州土地市场首拍最高溢价 20%，新年楼市乍暖还寒。（观点地产网）**

1 月 2 日，2019 年杭州首场“土拍”进行，四宗出让地块中的两块住宅用地分别溢价 20.1%、11%成交。

2、公司要闻

- **【金宇车城】** 决定于近日向中国证监会申请撤回公司 2017 年非公开发行股票申请文件。
- **【招商置地】** 公司子公司招商南京与南京昌茂将共同开发南京市的 2018G52 地块。
- **【佳兆业集团】** 发行规模 100 百万美元，利率 10.5%，于 2021 年到期的可转债。
- **【光大嘉宝】** 截至 2018 年 12 月 31 日，公司未经审计借款余额为 950,536.32 万元，较上年末累计新增借款 808,556.42 万元，累计新增借款占上年末净资产的比例为 133.33%。
- **【新城控股】** 截至 2018 年 12 月 31 日，公司通过集中竞价方式累计回购公司股份数量为 5,529,147 股，占公司公告本次回购预案时总股本的比例为 0.24%，占当前公司总股本的比例为 0.25%。
- **【世茂股份】** 公司第三大股东上海世茂投资管理有限公司将其原质押的本公司无限售条件流通股 16,500 万股(占本公司总股本比例为 4.40%)解除质押。
- **【栖霞建设】** 截止 2019 年 1 月 2 日，栖霞集团质押的公司股票合计 315,000,000 股，占公司总股本的 30%，占其持有的公司股票总数的 87.29%。
- **【光明地产】** 控股子公司云南光明紫博置业成功竞拍云南省昆明市 KCC2011-63-A2 地块，成交总价 29316.6 万元。
- **【张江高科】** 公司于 2018 年 12 月 28 日发行完成 2018 年度第一期私募股权直投双创专项债务融资工具，本期发行金额 1 亿，期限 3 年，票面利率 4.35%。
- **【卧龙地产】** 截至 2019 年 1 月 2 日，公司通过集中竞价方式累计回购股份数量为 26,069,216 股，占公司目前总股本的比例为 3.58%。
- **【城投控股】** 公司中标江阴高新区新城镇综合开发 PPP 项目。
- **【光明地产】** (1) 公司申请发行不超过 6 亿元的冷链仓储物流资产支持专项计划；(2) 公司子公司上海汇晟置业成功竞拍上海市浦东新区“十二五”保障房三林基地两幅地块。
- **【迪马股份】** 公司子公司分别以 3.18 亿元和 7.7 亿元竞得沙坪坝区双碑组团 C 三块土地使用权。
- **【格力地产】** 公司截止 2018 年 12 月 28 号已累计回购股份数量为 1175 万股，占公司目前总股本的比例为 0.57%。
- **【苏宁环球】** (1) 公司终止收购宜兴苏宁环球现代农业 100% 股权暨终止关联交易；(2) 截止至 2018 年 12 月 31 日，公司以集中竞价交易方式共计回购公司股份 7014 万股，占公司总股本的 2.3114%。
- **【银亿股份】** 公司控股股东宁波银亿控股将 700 万股公司股份质押给天风证券。
- **【中航善达】** 公司董事会收到独立董事宋博通先生递交的书面辞职报告。
- **【格力地产】** 公司截止 2018 年 12 月 31 日，累计共有 280.6 万元“格力转债”已转换成公司股票。
- **【银亿股份】** 公司子公司宁波银恒房产拟转让安吉银瑞房产 3,323.5 万元股权，转让对价为人民币 87,398,225 元。

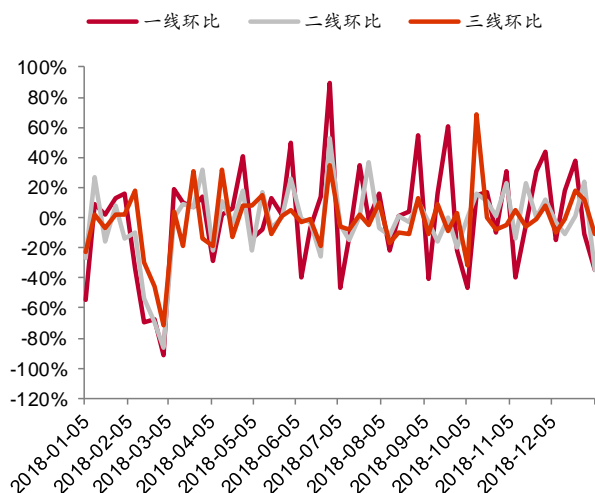
- **【中天金融】**(1)拟回购部分社会公众股份,回购上限 490,367,827 股,回购下限 280,210,188 股;(2)与贵阳市云岩区人民政府签署《战略合作协议》,开发贵阳市延安东路延伸线及周边土地。
- **【金地集团】**公司 2018 年 12 月实现签约面积 164.7 万平方米,实现签约金额 286.4 亿元;1-12 月累计实现签约面积 877.8 万平方米,累计签约金额 1623.3 亿元。
- **【万科 A】**公司 2018 年 12 月实现合同销售面积 438.7 万平方米,合同销售金额 630.1 亿元;1-12 月累计实现合同销售面积 4037.7 万平方米,合同销售金额 6069.5 亿元。

3、基本面回顾

3.1 40个大中城市一手房成交分析（18/12/29-19/01/04）

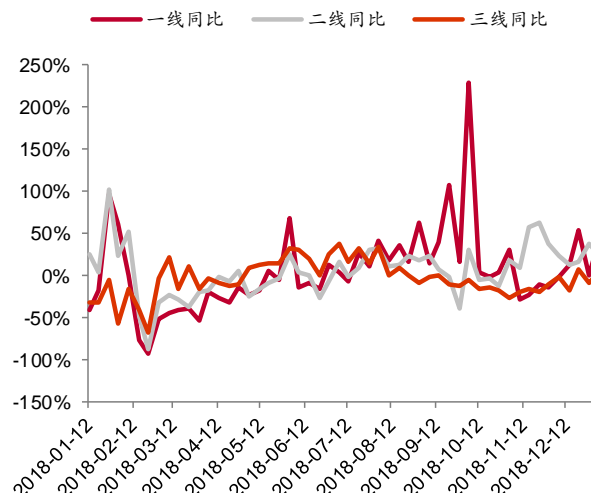
- 本周中泰跟踪的40个大中城市一手房合计成交面积459.58万方，环比增速-27.79%，同比增速19.25%。其中，一线、二线、三线城市一手房成交面积环比增速分别为-34.43%，-34.38%，-10.35%；同比增速分别为44.30%，23.86%，6.00%。

图表 1：一手房成交面积环比增速（周数据）



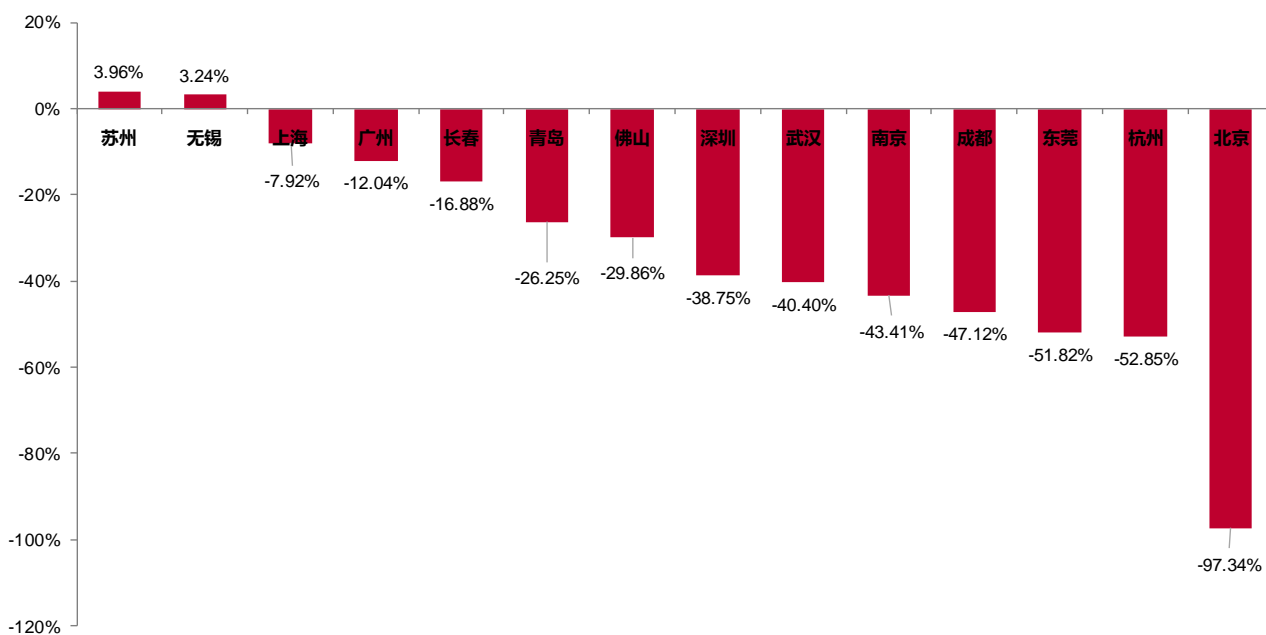
来源：Wind，中泰证券研究所

图表 2：一手房成交面积同比增速（周数据）



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 3：主要城市一手房本周成交面积环比增速



来源：Wind，中泰证券研究所

图表 4: 40 大中城市一手房详细成交数据 (套数: 万套; 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	18/12/29-19/01/04	环比	同比	
合计		套数	4.19	-26.73%	21.64%	
		面积	459.58	-27.79%	19.25%	
一线城市		套数	0.58	-31.56%	42.13%	
		面积	61.02	-34.43%	44.30%	
二线城市		套数	2.17	-33.71%	24.28%	
		面积	241.92	-34.38%	23.86%	
三线城市		套数	1.44	-9.93%	11.60%	
		面积	156.64	-10.35%	6.00%	
环渤海	北京	套数	0.00	-98.11%	-94.95%	
		面积	0.61	-97.34%	-91.88%	
	青岛	套数	0.19	-25.45%	-32.30%	
		面积	22.39	-26.25%	-29.97%	
长三角	上海	套数	0.21	-12.36%	29.46%	
		面积	22.33	-7.92%	37.06%	
	杭州	套数	0.14	-53.06%	-8.84%	
		面积	15.68	-52.85%	-16.84%	
	南京	套数	0.10	-54.85%	-52.28%	
		面积	14.72	-43.41%	-35.85%	
	宁波	套数	0.11	-30.17%	451.31%	
		面积	12.65	-29.23%	408.97%	
	苏州	套数	0.15	6.54%	49.33%	
		面积	18.47	3.96%	46.63%	
	无锡	套数	0.10	3.78%	77.78%	
		面积	11.14	3.24%	59.94%	
	扬州	套数	0.03	104.70%	-44.95%	
		面积	3.48	88.05%	-48.50%	
	常州	套数	0.17	-9.08%	69.54%	
		面积	7.12	-16.92%	-17.87%	
	安庆	套数	0.03	-26.20%	-56.19%	
		面积	3.34	-23.30%	-51.32%	
	淮安	套数	0.08	-1.05%	-23.99%	
		面积	9.72	-4.77%	-22.63%	
	连云港	套数	0.08	-9.79%	-39.07%	
		面积	8.18	-11.82%	-43.52%	
	温州	套数	0.10	-37.83%	-28.60%	
		面积	13.02	-35.83%	-26.01%	
	镇江	套数	0.14	-28.36%	27.45%	
		面积	15.54	-32.28%	24.34%	
	芜湖	套数	0.01	-75.76%	-84.31%	
		面积	0.97	-54.25%	-77.24%	
	金华		套数	0.04	2.70%	83.57%

	台州	面积	4.73	19.65%	129.27%
		套数	0.02	--	-23.68%
	江阴	面积	2.63	--	-25.90%
		套数	0.04	-15.94%	-30.36%
	泰安	面积	7.07	-9.27%	-2.84%
		套数	0.03	52.38%	-19.80%
	盐城	面积	3.61	51.07%	-27.18%
		套数	0.11	--	7.39%
珠三角	广州	面积	13.33	--	6.05%
		套数	0.31	-9.00%	168.22%
	深圳	面积	32.88	-12.04%	164.83%
		套数	0.05	-36.76%	-13.42%
	佛山	面积	5.19	-38.75%	-14.23%
		套数	0.49	-24.60%	276.62%
	东莞	面积	44.01	-29.86%	256.30%
		套数	0.10	-52.57%	0.62%
	惠州	面积	11.11	-51.82%	3.24%
		套数	0.04	-20.47%	39.73%
	江门	面积	5.09	-21.18%	48.78%
		套数	0.01	-41.18%	-55.88%
中西部	武汉	面积	1.11	-41.68%	-53.41%
		套数	0.33	-37.16%	-9.98%
	成都	面积	38.45	-40.40%	-1.86%
		套数	0.24	-48.32%	112.18%
	岳阳	面积	28.97	-47.12%	117.00%
		套数	0.02	-57.61%	-23.15%
	襄阳	面积	1.90	-57.73%	-19.15%
		套数	0.01	-89.15%	-42.92%
	南宁	面积	1.69	-89.18%	-37.76%
		套数	0.38	12.55%	397.52%
其他	福州	面积	41.30	13.34%	398.95%
		套数	0.06	14.95%	122.83%
	泉州	面积	6.15	9.12%	96.41%
		套数	0.04	-22.16%	-11.21%
	莆田	面积	5.01	-19.62%	-7.34%
		套数	0.02	35.09%	133.33%
	长春	面积	3.13	41.69%	159.47%
		套数	0.17	-20.07%	40.88%
	吉林	面积	18.18	-16.88%	42.95%
		套数	0.02	-47.80%	-42.31%
	韶关	面积	2.39	-40.99%	-39.30%
		套数	0.02	-37.55%	-20.28%
		面积	2.29	-35.80%	-16.48%

注：一线城市包括：北京、上海、广州、深圳，合计4个城市；二线城市包括：杭州、南京、福州、武汉、成都、长春、南昌、宁波、青岛、无锡、苏州、

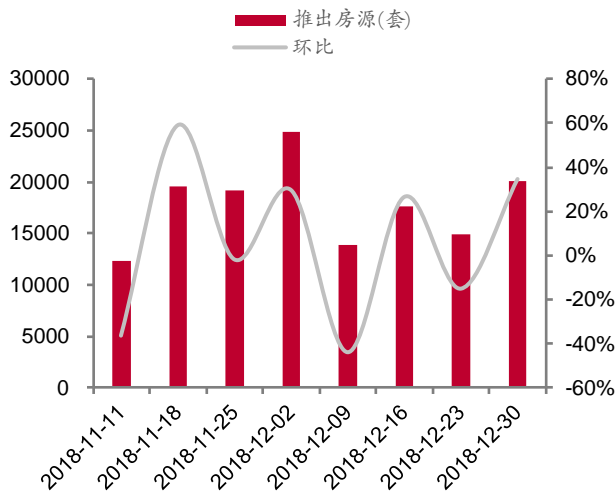
佛山、东莞,合计 31 个城市;三线城市包括:扬州、温州、金华、台州、惠州、韶关、淮安、牡丹江、莆田、岳阳、襄阳、安庆、江阴、常州、连云港、镇江、江门、泰安、南宁、芜湖、盐城、吉林、泉州,合计 23 个城市。

来源: Wind, 中泰证券研究所

3.2 10 个重点城市推盘分析 (数据来源: 中指)

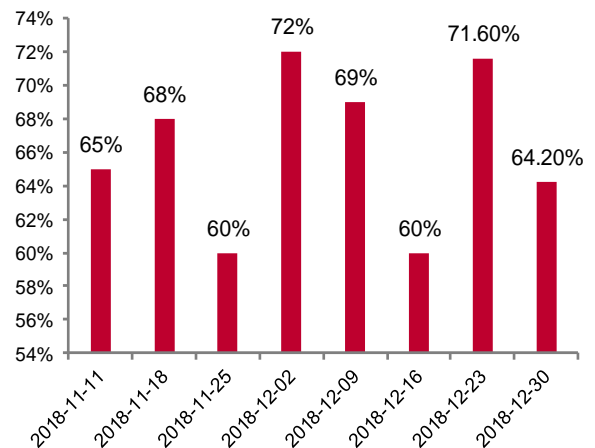
- 根据中指监测数据, (12 月 24 日至 12 月 30 日) 重点城市共开盘 90 个项目, 合计推出房源 20132 套, 其中一线城市开盘 5816 套, 占比 28.89%; 开盘项目平均去化率达到 64.3%, 其中二线城市平均去化率为 61%。

图表 5: 重点城市推盘 (近八周)



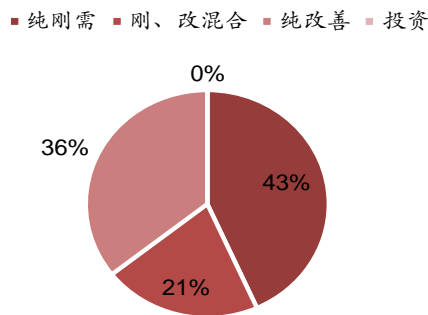
来源: 中指, 中泰证券研究所

图表 6: 重点城市开盘平均去化率 (近八周)



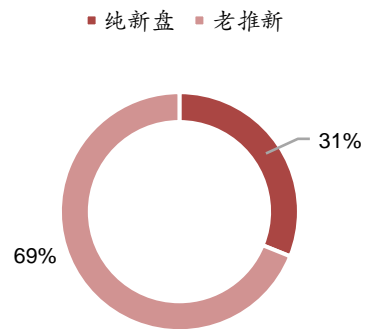
来源: 中指, 中泰证券研究所

图表 7: 重点城市推盘产品结构



来源: 中指, 中泰证券研究所

图表 8: 重点城市推盘产品结构

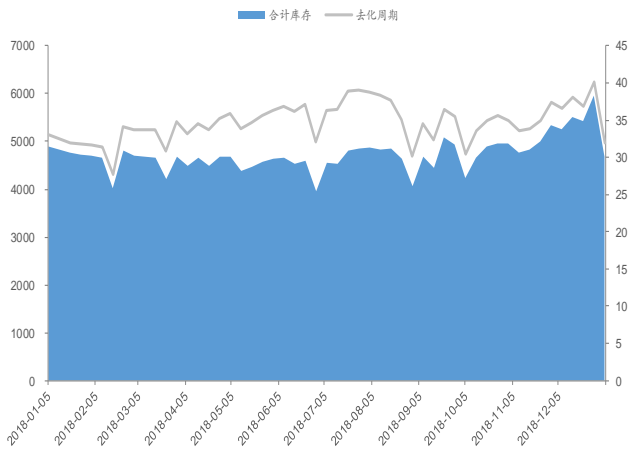


来源: 中指, 中泰证券研究所

3.3 15 大中城市住宅可售套数分析 (2019-01-04)

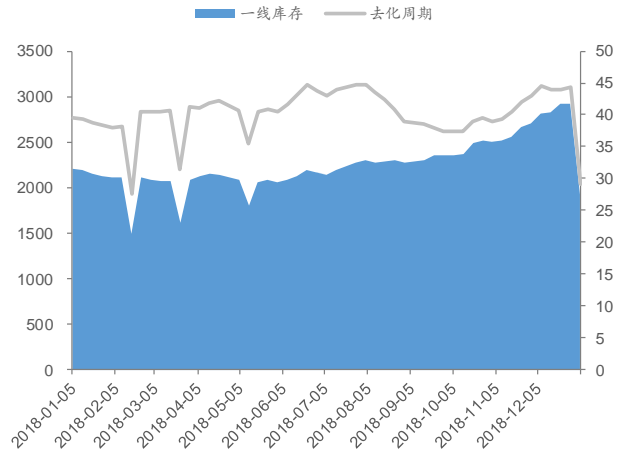
- 本周中泰跟踪的 15 个大中城市住宅可售面积合计 4681.68 万方, 环比增速-21.36%, 去化周期 30.34 周。其中, 一线、二线、三线住宅可售面积环比增速为-34.22%, -10.71%, -0.49%。一线、二线、三线去化周期分别为 29.02 周, 30.54 周, 35.46 周。

图表 9: 合计可售套数及去化周期 (按面积)



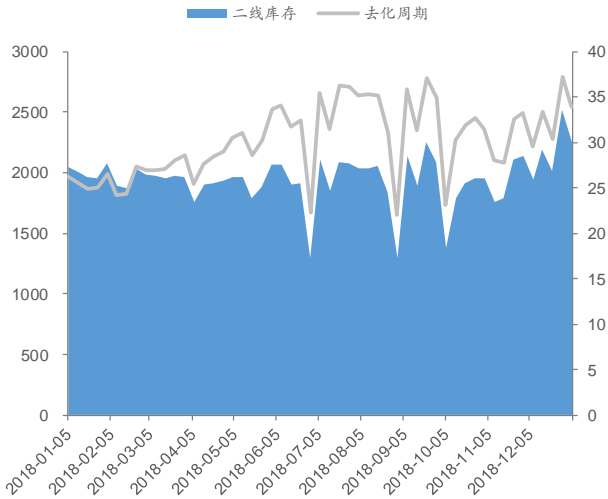
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 10: 一线城市可售套数及去化周期 (按面积)



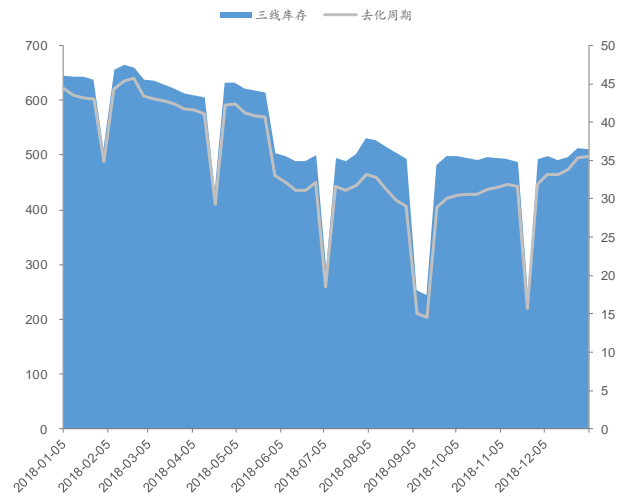
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 11: 二线城市可售套数及去化周期 (按面积)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 12: 三线城市可售套数及去化周期



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 13: 15 大中城市库存量数据分析 (套数: 万套, 面积: 万平方米)

地理区域	城市名称	指标	2019-01-04	环比	同比	前 6 个月周均成交量 (面积)	去化周期 (面积)
合计		套数	36.97	-22.06%	-3.40%	146.87	30.34
		面积	4681.68	-21.36%	-4.53%		
一线城市		套数	15.88	-34.89%	-12.19%	66.17	29.02
		面积	1920.48	-34.22%	-12.97%		
二线城市		套数	17.66	-9.88%	13.83%	66.32	30.54
		面积	2251.24	-10.71%	9.73%		
三线城市		套数	3.43	-0.66%	-26.58%	14.38	35.46
		面积	509.96	-0.49%	-21.02%		
长三角	上海	套数	5.09	-1.56%	54.49%	26.90	25.78
		面积	693.63	-1.78%	40.69%		
	杭州	套数	2.21	-50.42%	-21.29%	18.72	15.67
		面积	293.39	-50.24%	-19.55%		
	南京	套数	3.39	5.19%	43.50%	15.83	25.10
		面积	397.40	3.61%	34.89%		
	苏州	套数	4.81	-2.55%	2.01%	18.97	36.11
		面积	684.89	-2.42%	-0.88%		
	宁波	套数	2.34	-1.41%	51.48%	8.09	38.54
		面积	311.92	-0.12%	58.02%		
江阴	套数	1.44	-1.56%	-32.43%	6.21	39.82	
	面积	247.47	-1.18%	-25.22%			
珠三角	广州	套数	7.28	-2.09%	17.89%	20.83	41.98
		面积	874.62	-1.79%	17.30%		
	深圳	套数	3.50	-3.86%	6.68%	6.13	57.47
		面积	352.23	-2.42%	6.85%		
其他	福州	套数	3.12	7.22%	112.94%	4.70	71.82
		面积	337.56	7.17%	85.26%		
	厦门	套数	1.79	5.49%	--	--	--
		面积	226.09	3.29%	--		
	莆田	套数	1.99	0.01%	41.16%	2.78	94.39
		面积	262.49	0.18%	38.27%		

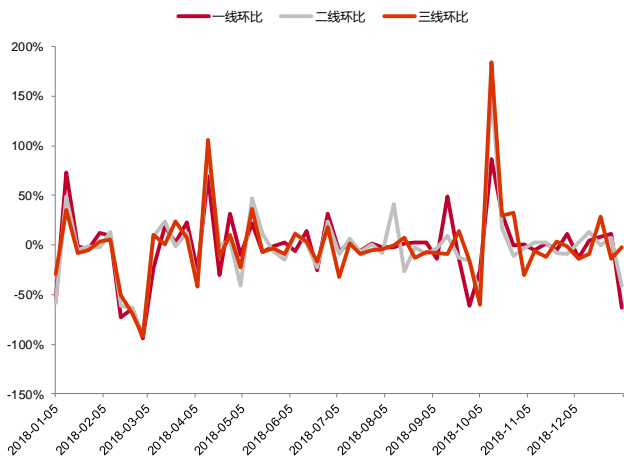
注: 一线城市包括: 北京、上海、广州、深圳, 合计 4 个城市; 二线城市包括: 杭州、南京、福州、南昌、苏州、宁波、厦门, 合计 7 个城市; 三线城市包括: 惠州、九江、江阴、莆田, 合计 4 个城市。

来源: Wind, 中泰证券研究所

3.4 14 个大中城市二手房成交分析 (18/12/29-19/01/04)

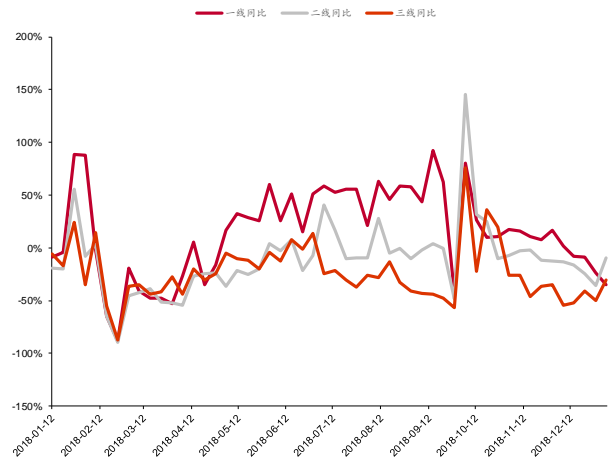
- 本周中泰跟踪的 14 个大中城市二手房合计成交面积 57.35 万方, 环比增速 -44.84%, 同比增速 -20.69%。其中, 一线、二线、三线城市二手房成交面积环比增速分别为 -62.95%, -40.96%, -2.16%; 同比增速分别为 -34.68%, -9.46%, -30.51%。

图表 14: 二手房成交面积环比增速 (周数据)



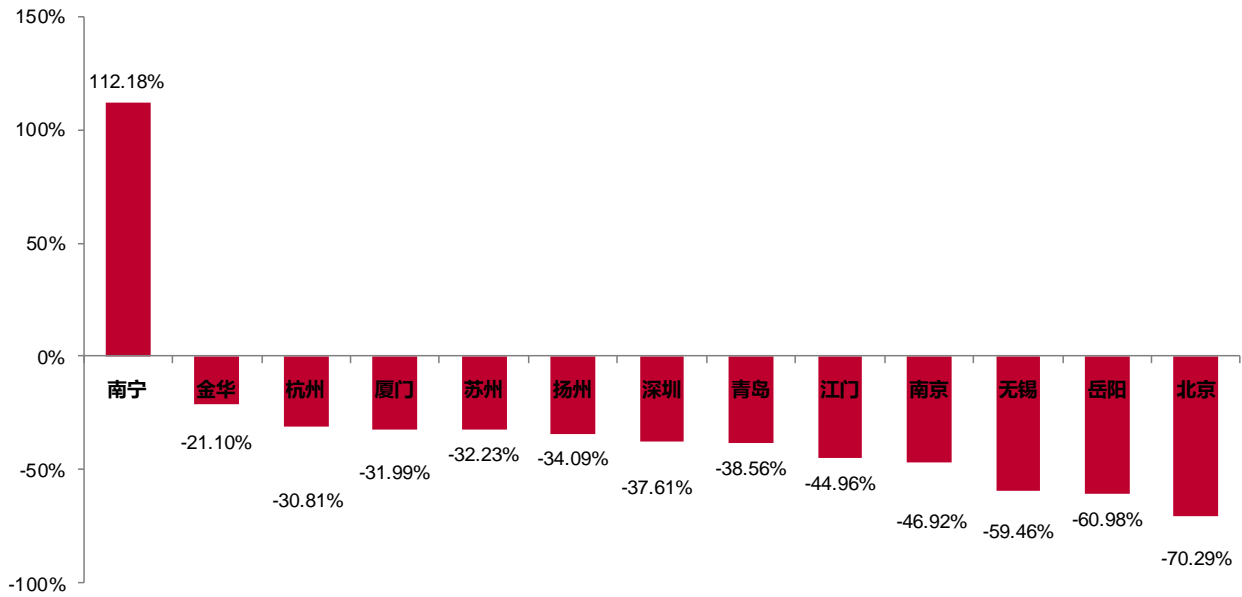
来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 15: 二手房成交面积同比增速 (周数据)



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 16: 主要城市二手房本周成交面积环比增速



来源: Wind, 中泰证券研究所

图表 17: 14 大中城市二手房详细成交数据 (套数: 万套, 面积: 万方)

地理区域	城市名称	指标	18/12/29-19/01/04	环比	同比
合计		套数	0.62	-44.51%	-19.88%
		面积	57.35	-44.84%	-20.69%
一线城市		套数	0.16	-61.07%	-34.44%
		面积	13.34	-62.95%	-34.68%
二线城市		套数	0.37	-39.99%	-8.15%
		面积	34.21	-40.96%	-9.46%
三线城市		套数	0.10	-7.26%	-28.35%

		面积	9.81	-2.16%	-30.51%
环渤海	北京	套数	0.10	-68.96%	-28.13%
		面积	8.30	-70.29%	-28.70%
	青岛	套数	0.04	-34.81%	-58.88%
		面积	3.59	-38.56%	-57.44%
长三角	杭州	套数	0.06	-28.41%	-7.41%
		面积	4.84	-30.81%	-13.90%
	南京	套数	0.07	-45.69%	-9.73%
		面积	6.01	-46.92%	-13.82%
	无锡	套数	0.05	-60.28%	-26.76%
		面积	4.68	-59.46%	-36.04%
	苏州	套数	0.10	-32.99%	21.92%
		面积	10.87	-32.23%	25.69%
	扬州	套数	0.01	-36.46%	-23.84%
		面积	1.00	-34.09%	-23.84%
	金华	套数	0.02	9.74%	-25.88%
		面积	1.56	-21.10%	-42.47%
珠三角	深圳	套数	0.06	-34.83%	-42.45%
		面积	5.04	-37.61%	-42.61%
	江门	套数	0.01	-55.38%	-38.13%
		面积	1.25	-44.96%	-38.13%
中西部	南宁	套数	0.05	84.75%	40.05%
		面积	5.31	112.18%	49.50%
	岳阳	套数	0.01	-65.63%	-55.10%
		面积	0.68	-60.98%	-52.62%
其他	厦门	套数	0.05	-25.90%	468.75%
		面积	4.22	-31.99%	428.58%

注：一线城市包括：北京、深圳，合计 2 个城市；二线城市包括：杭州、南京、厦门、青岛、无锡、苏州，合计 6 个城市；三线城市包括：扬州、金华、江门、南宁、岳阳、张家港，合计 6 个城市。

来源：Wind，中泰证券研究所

4、投资建议及风险提示

- **投资建议：**上周五 1 月 4 日，央行宣布降准，预计释放资金约 1.5 万亿，中长期资金约 8 千亿。纵观历次降准周期，板块均享受较高的相对收益；行业供需两端基本面，也在 1-2 季度后得到明显改善。同时，行业政策面逐渐清晰，18 年底的各项重要会议结束，因城施策的微调已形成基本预期。我们认为流动性的改善大体在预期之内，配合政策端边际放松，板块基本面的反弹也具备较强确定性。此时板块的相对收益已经部分反映了流动性宽松与政策改善预期，但政策回暖带来的板块与基本面反弹大趋势不会变。对于标的选择，考虑到此时仍处基本面探底阶段，推荐安全边际较高的行业龙头，如：万科、保利地产；同时推荐受益于流动性改善的优质一线房企，如：新城控股、华夏幸福等。
- **风险提示：**三四线成交下滑及一二线反弹不及预期；流动性大幅收紧等。

投资评级说明:

	评级	说明
股票评级	买入	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 15%以上
	增持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在 5%~15%之间
	持有	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数涨幅在-10%~+5%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内相对同期基准指数跌幅在 10%以上
行业评级	增持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在 10%以上
	中性	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数涨幅在-10%~+10%之间
	减持	预期未来 6~12 个月内对同期基准指数跌幅在 10%以上

备注: 评级标准为报告发布日后的 6~12 个月内公司股价 (或行业指数) 相对同期基准指数的相对市场表现。其中 A 股市场以沪深 300 指数为基准; 新三板市场以三板成指 (针对协议转让标的) 或三板做市指数 (针对做市转让标的) 为基准; 香港市场以摩根士丹利中国指数为基准, 美股市场以标普 500 指数或纳斯达克综合指数为基准 (另有说明的除外)。

重要声明:

中泰证券股份有限公司 (以下简称“本公司”) 具有中国证券监督管理委员会许可的证券投资咨询业务资格。本报告仅供本公司的客户使用。本公司不会因接收人收到本报告而视其为客户。

本报告基于本公司及其研究人员认为可信的公开资料或实地调研资料, 反映了作者的研究观点, 力求独立、客观和公正, 结论不受任何第三方的授意或影响。但本公司及其研究人员对这些信息的准确性和完整性不作任何保证, 且本报告中的资料、意见、预测均反映报告初次公开发布时的判断, 可能会随时调整。本公司对本报告所含信息可在不发出通知的情形下做出修改, 投资者应当自行关注相应的更新或修改。本报告所载的资料、工具、意见、信息及推测只提供给客户作参考之用, 不构成任何投资、法律、会计或税务的最终操作建议, 本公司不就报告中的内容对最终操作建议做出任何担保。本报告中所指的投资及服务可能不适合个别客户, 不构成客户私人咨询建议。

市场有风险, 投资需谨慎。在任何情况下, 本公司不对任何人因使用本报告中的任何内容所引致的任何损失负任何责任。

投资者应注意, 在法律允许的情况下, 本公司及其本公司的关联机构可能会持有报告中涉及的公司所发行的证券并进行交易, 并可能为这些公司正在提供或争取提供投资银行、财务顾问和金融产品等各种金融服务。本公司及其本公司的关联机构或个人可能在本报告公开发布之前已经使用或了解其中的信息。

本报告版权归“中泰证券股份有限公司”所有。未经事先本公司书面授权, 任何人不得对本报告进行任何形式的发布、复制。如引用、刊发, 需注明出处为“中泰证券研究所”, 且不得对本报告进行有悖原意的删节或修改。